



§ 224

Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalveluiden itäisen lupayksikön tiimipäällikön rakennuslupapäätöksestä 21.10.2024 § 1878

HEL 2024-014872 T 10 04 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti jättää tutkimatta ***** tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalveluiden itäisen lupayksikön tiimipäällikön rakennuslupapäätöksestä 21.10.2024 § 1878.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Ulpu Juvalainen

Lisätiedot

Eemi Mäntymaa, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 36665
eemi.mantymaa(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaatimukseen

Otteet

Ote

Luvan hakija

Oikaisunhakija

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaatimukseen

Esitysteksti

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaatimukseen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva rakennuslupapäätös

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6



18.12.2024

Rakennusvalvontapalveluiden itäisen lupayksikön tiimipäällikkö myönsi päätöksellään 21.10.2024 § 1878 As Oy Helsingin Pakilantie 77:n hakemuksesta rakennusluvan nelikerroksisen kellarittoman asuinkerrosta-
lon rakentamiselle, vanhan rakennuksen purkamiselle ja kolmen maa-
lämpökaivon poraamiselle Pakilan kaupunginosassa sijaitsevalle tonttille 91-34-154-30, Elontie 71.

Selvyyden vuoksi todetaan, että rakennusluvan myöntämisen jälkeen kiinteistörekisteriin on 28.11.2024 rekisteröity uusi tontti 91-34-154-41, joka on muodostettu lohkomalla muun ohella tontista 91-34-154-30. Nyt kyseessä oleva rakennuslupa kohdistuu nykyiseen tonttiin 91-34-154-41.

Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä on myönnetty maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 175 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen voimassa olevan asemakaavan autopaikkojen sijoittamista koskevasta kaavamääräyksestä, jonka mukaan autopaikat on pääosin sijoitettava rakenteellisiin pysäköintitiloihin.

Myönnetyn rakennusluvan mukaan rakennuspaikalle toteutetaan yhteensä 16 autopaikkaa. Autopaikoista 11 kpl toteutetaan pihalle sijoitettuna avopaikkoina ja 5 kpl asuinrakennukseen sijoitettuna autotallipaikkoina.

Rakennuspaikan naapurit kuultiin luvanhakuvaiheessa.

Lupapäätöksen mukaan rakennuspaikan naapuritontti ***** antoi huomautuksen muun ohella seuraavista asioista: autopaikkojen asemakaavan minimivaatimusta suurempi määrä, autopaikkojen sijoittuminen lähelle kiinteistön rajaa ja siitä muodostuva haitta, viheralueen vähäinen määrä sekä asemakaavan toteutumattomat melurajat.

Hakija toimitti luvanhakuvaiheessa vastineen naapurihuomautuksen johdosta. Vastineessa todettiin muun ohella: Autopaikkojen määrä on asemakaavan mukainen. Autojen sijoittelusta autokatokseen on luovutettu huomautuksen tehneen naapurin aikaisemman kannanoton johdosta (ei hyväksy autokatoksen rakentamista). Rajalle on esitetty rakennettavaksi naapurikiinteistöä suojaava aita (naapuri ilmoittaa huomautuksessaan hyväksyvänsä aidan rakentamisen rajalle). Naapureille tärkeä vaahtera on säilytetty sekä viheraluetta tonttien rajalla on kasvatettu.

Oikaisuvaatimus

Rakennuspaikan itäisen naapuritontin ***** asukas ***** on toimittanut edellä mainitusta rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen toimittanut henkilö toimii myös kyseisen



18.12.2024

tontin omistavan asunto-osakeyhtiön puheenjohtajana kaupparekisteritietojen mukaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettu rakennusvalvontaan sähköpostitse 6.11.2024. MRL 187 §:n 2 momentin mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Rakennuslupapäätös 21.10.2024 § 1878 on annettu julkipanon jälkeen 23.10.2024, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Oikaisuvaatimus on tullut jättää viimeistään 6.11.2024. Oikaisuvaatimus on siten toimitettu rakennusvalvontaan lain mukaisessa määräajassa.

Oikaisunhakija täydensi oikaisuvaatimustaan sähköpostitse 2.12.2024.

Oikaisunhakija vaatii jaostoa oikaisemaan rakennuslupaa siten, ettei rakennuslupa ole kaavan vastainen.

Oikaisuvaatimukselle on esitetty muun ohella seuraavia perusteita.

Päätöksessä ei ole huomioituna kaikkia niitä syitä, joiden mukaan emme ole hyväksyneet esitettyjä poikkeamia alkuperäisestä kaavasuunnitelmasta. Päätöksessä on myös virheellisesti esitetty kaavamääräykset.

Päätöksessä on kaavamääräys kirjoitettu seuraavasti "Autopaikat on pääosin sijoitettava rakenteellisiin pysäköintiloihin". Kaavamääräyksessä on kuitenkin esitetty "Pääosa tontin pysäköintipaikoista on järjestettävä rakenteellisesti, rakennuksen rungossa tallipaikkoina". Rakennuttaja on hakemassa muutosta, jonka johdosta autopaikat pääosin olisivat ulkona, eikä itse rakennuksessa, kuten määräyksessä on kirjoitettu.

Alkuperäisessä kaavasuunnitelmassa, joka on meillekin esitelty, ei autopaikkoja ole suunniteltu kiinteistön ***** väliselle rajalle. Olemme edellisessä valituksessa tuoneet esille tämän lisäävän merkittävästi melu- sekä valosaastetta asuntomme osalta, kun autojen valot osoittavat suoraan olohuoneeseemme sisälle. Myös autojen tyhjäkäynnistä johtuva pakokaasujen määrä kiinteistömme rajalla lisääntyy myönnetyn poikkeuksen vuoksi. Tätä asiaa ei ole tuotu päätöksessä millään tavalla esille.

Rakennuttaja on ilmoittanut poikkeaman syyksi taloudelliset seikat; kerrokseen ei saada kaikkia kaavanmukaisia yleistiloja mahtumaan, joten autopaikkoja on siirretty rakennuksen sisältä kiinteistön ***** väliselle rajalle. Mikään ei kuitenkaan estä rakennuttajaa pienentämään



18.12.2024

suunniteltuja myytäviä neliöitä, jotta autopaikkoja ei tarvitsisi lisätä kiinteistömme rajalle.

Alkuperäisessä kaavasunnitelmassa myös kiinteistömme edessä olevaa viheraluetta on merkittävästi pienennetty ja siten vähennetty kiinteistömme viihtyvyyttä rakennuttajan taloudellisten etujen vuoksi.

Lisäksi oikaisunhakija on 2.12.2024 toimittamassaan oikaisuvaatimuksen täydennyksessä todennut muun ohella, että kaavanvastaiset parkkipaikat laskevat oikaisunhakijan kiinteistön arvoa ja nostavat naapurin.

Luvan hakijan vastine

Luvan hakija on toimittanut rakennusvalvonnalle 6.11.2024 jätetyn oikaisuvaatimuksen johdosta 13.11.2024 päivätyn vastineen. Vastineessaan luvan hakija toteaa muun ohella seuraavaa.

Asemakaavamääräyksen mukaan "Autopaikat on sijoitettava pääosin rakenteellisiin pysäköintitiloihin tontilla 34154/41." ja "Autonsuoja- ja talousrakennukset saa rakentaa naapurin suostumuksella vähintään 0,5 m etäisyydelle tontin rajasta." Autopaikkojen sijoittamista rakennuksen runkoon ei kaavamääräyksessä mainita.

Rakennuttaja rakentaisi mielellään kaavan mukaiset rakenteelliset autopaikat rakenteellisesti pohjakerrokseen sekä naapurin suostumuksella autokatoksiin. Naapureille aiemmin esitetyssä suunnitelmassa valtaosa autopaikoista, 9ap sijoittui kaavan mukaisesti rakenteellisiin pysäköintiratkaisuihin, joista 5 rakennuksen sisälle ja 4 autokatoksiin. Poikkeamista haetaan siksi että suostumusta autokatosten rakentamiseen ei ***** ja ***** naapureilta saatu.

Autojen valohäikäisyn ehkäisyksi tonttien rajalle rakennetaan ***** ja ***** naapurien pyynnöstä 2 m korkea aita. Autot tai niiden valot eivät siis näy naapuriin aidan yli.

Autoliikenteen ja autopaikkojen määrä tontilla ei poikkeamisen johdosta muutu, jolloin myöskään melun ja ilmansaasteiden määrään ei poikkeamisella vaikuteta. Uusi rakennus Pakilantie 77:ssä sekä sen oleskelupihan meluidat tulevat suojaamaan ***** pihaja Pakilantien melulta. Autojen tyhjäkäynti on myös lailla hyvin tarkasti rajoitettua: Moottorikäyttöisen ajoneuvon seistessä muualla kuin tieliikennelainsäädännössä tarkoitetulla tiellä ei ajoneuvon moottoria saa käyttää enempää kuin kaksi minuuttia. Lämpötilan ollessa alle -15 °C saa moottoria ennen ajoon lähtemistä kuitenkin käyttää enintään neljä minuuttia.



18.12.2024

Rakennuttaja ei ole ilmoittanut poikkeamisen syyksi taloudellisia seikkoja. Rakennuksen pohjakerrokseen on sijoitettu niin paljon autopaikkoja kuin vaadittujen apu- ja liiketilojen lisäksi on mahdollista. Syyt apu- ja liiketilojen sijoittamiseen pohjakerrokseen ovat toiminnalliset. Teknisiä tiloja, ulkoiluvälinevarastoja, liiketiloja, jätetilaa, väestönsuojaa tai esimerkiksi yhteiseksi suksi- ja pyörähuoltotilaksi ajateltua vapaa ajantilaa ei ole luontevaa tai mahdollista sijoittaa ylempiin kerroksiin.

Asemakaavassa ei ole esitetty viheraluetta tai autopaikkojen sijoittamista.

Rakennuttaja on luonnosvaiheesta alkaen pyrkinyt saman pöydän ääressä käytävään keskusteluun ***** ja ***** naapureiden kanssa. Naapureiden toiveisiin on pyritty kuulemisten ja keskustelujen pohjalta vastaamaan mahdollisimman pitkälti; Tärkeänä pidetty vaahtera on esitetty säilyväksi ja viheraluetta tonttien rajalla kasvatettu niin suureksi kuin mahdollista. Autokatokset on jätetty suunnitelmasta pois ja korvattu 2 m korkealla aidalla. Myös yksi autopaikka on pystytty vähentämään.

Hanketta on suunniteltu mahdollisimman tiiviisti rakennusvalvonnan ohjauksessa.

Päätösehdotuksen perustelut

Sovellettavia oikeusohjeita

MRL 187 §:n 1 momentin mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianomaisen valitusoikeus.

MRL 192 §:n 1 ja 3 momentin mukaan valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla; sekä
- 5) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ym-



päristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

- -

Jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Oikeudellinen arvio

Oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontaan on toimittanut ***** Oikaisuvaatimuksessa on mainittu rakennuspaikan itäisen naapuritontin kiinteistötunnus ***** Käytettävissä olevien tietojen mukaan oikaisuvaatimuksen toimittanut henkilö on kyseisen tontin asukas.

Lainhuutotietojen mukaan tontin, jolta oikaisuvaatimus on jätetty, omistaa kuitenkin asunto-osakeyhtiö. Kaupparekisteritiedoista ilmenee, että oikaisuvaatimuksen jättöaikana oikaisuvaatimuksen toimittanut henkilö on toiminut kyseisen asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtajana. Oikaisuvaatimuksen toimittanut henkilö ei kuitenkaan ole maininnut oikaisuvaatimuksessa asunto-osakeyhtiötä tai hänen asemaansa yhtiössä.

Rakennusvalvontapalvelut on oikaisuvaatimuksen jättämisen jälkeen tiedustellut oikaisuvaatimuksen toimittaneelta henkilöltä sitä, onko oikaisuvaatimus tehty yksittäisen osakkaan vai taloyhtiön nimissä. Oikaisuvaatimuksen toimittanut henkilö on vastannut tiedusteluun 8.12.2024 ja todennut muun ohella, että taloyhtiön toinen puolikas ei nähnyt tarpeelliseksi liittyä mukaan oikaisuvaatimukseen.

Huomioiden edellä mainittu vastaus ja se, että oikaisuvaatimusasiakirjoista ei ilmene, että oikaisuvaatimuksen olisi jättänyt rakennuspaikan naapuritontin omistava asunto-osakeyhtiö, on katsottava, että oikaisuvaatimuksen on jättänyt ***** yksityishenkilönä.

Oikeuskäytännössä asunto-osakeyhtiön osakasta tai asukasta ei ole pidetty MRL 192 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaisena naapurina. Osakkaalle on kuitenkin toisinaan myönnetty valitusoikeus kyseisen momentin 3 kohdan perusteella.

Kun tässä tapauksessa huomioidaan rakennuslupapäätös, oikaisuvaatimusasiakirjat sekä se, että hankkeen mukaisten autopaikkojen toteuttaminen naapuritontille kyseiseen paikkaan ei estä tai vaikeuta oikaisunhakijan hallitseman erillistalon käyttämistä asuintarkoituksiin, ei rakennuslupapäätöksellä voida katsoa olevan välittömiä vaikutuksia oikaisunhakijan oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun MRL 192 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaisesti.



18.12.2024

Oikaisuvaatimus on näin ollen jätettävä tutkimatta.

Lopputulos

Koska oikaisuvaatimuksen on tehnyt henkilö, jolla ei ole asiassa oikaisuvaatimusoikeutta maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n ja 192 §:n mukaisesti, on oikaisuvaatimus jätettävä tutkimatta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 187 § ja 192 §

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 8 kohdan mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää maankäyttö- ja rakennuslain 21.4 §:n tarkoittamista hallintopakkoa ja oikaisuvaatimusta koskevista asioista.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Ulpu Juvalainen

Lisätiedot

Eemi Mäntymaa, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 36665
eemi.mantymaa(a)hel.fi

Oheismateriaali

- 1 Rakennuslupahakemus LP-091-2024-02827, tulostettu Lupapisteestä 29.11.2024
- 2 Asemakaava nro 12631
- 3 Rakennuslupapäätös LP-091-2024-02827
- 4 Asemapiirustus LP-091-2024-02827
- 5 Julkisivupiirustus LP-091-2024-02827
- 6 Leikkauspiirustus LP-091-2024-02827
- 7 Pohjapiirustus 1. krs LP-091-2024-02827
- 8 Pohjapiirustus 2. krs LP-091-2024-02827
- 9 Pohjapiirustus 3. krs LP-091-2024-02827
- 10 Pohjapiirustus 4. krs LP-091-2024-02827
- 11 Vesikattopiirustus LP-091-2024-02827
- 12 ARK 2313-003 006 Aitapiirustus, raja-aita
- 13 Oikaisuvaatimus LP-091-2024-02827
- 14 Luvan hakijan vastine oikaisuvaatimukseen, toimitettu 18.11.2024
- 15 Oikaisuvaatimus, täydennys 2.12.2024, LP-091-2024-02827
- 16 Viesti 2.12.2024
- 17 Viesti 8.12.2024
- 18 Kartta_oikaisunhakija ja luvan hakija LP-091-2024-02827
- 19 Lainhuutotodistus_oikaisunhakija_tontti
- 20 Kaupparekisteriote_2024-11-06



18.12.2024

Asia/14

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaatimukseen

Otteet

Ote

Luvan hakija

Oikaisunhakija

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaatimukseen

Esitysteksti

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaatimukseen